

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)  
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : CENTRE  
CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

---

ENTRE : **Christian Maari**  
(ci-après « le Bénéficiaire »),

ET : **Groupe Multi Construction inc.**  
(ci-après « L'Entrepreneur »),

ET : **La Garantie Qualité Habitation inc.**  
(ci-après « L'Administrateur »).

N° dossier CCAC : S10-240602-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Albert Zoltowski

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Christian Maari

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Avelino De Andrade

Date de la décision : Le 21 février 2011

**Identification complète des parties:**

Arbitre : *Me Albert Zoltowski  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaire : *Monsieur Christian Maari  
3439, rue Saint-André  
Montréal (Québec) H2L 3V4*

Entrepreneur : *Groupe Multi Construction inc.  
137, rue Saint-Marc  
Joliette (Québec) J6E 5H3*  
  
*Monsieur Krzysztof Jozefowski, president*

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation inc.  
7400, boul. des Galeries d'Anjou  
Bureau 200  
Montréal (Québec) H1M 3M2*  
  
*À l'attention de M<sup>e</sup> Avelino De Andrade*

**Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 28 juin 2010.

**Historique du dossier :**

20 avril 2010 : Inspection du bâtiment par l'Administrateur;

2 juin 2010 : Décision de l'Administrateur;

24 juin 2010 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

28 juin 2010 : Nomination de l'arbitre;

31 août 2010 : Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur;

- 2 septembre 2010 : Avis d'audition préliminaire et avis d'audition au fond;
- 10 septembre 2010 : Audition préliminaire par conférence téléphonique;
- 1<sup>er</sup> novembre 2010 : Visite des lieux et audience;
- 21 février 2011 : Décision arbitrale.

## DÉCISION

### Introduction

[1] Il s'agit d'un bâtiment comprenant 4 logements locatifs dont les adresses civiques sont les 630, 632, 634 et 636 rue Paul-Émile-Savignac à Joliette. Le bâtiment appartient à monsieur Christian Maari, le Bénéficiaire.

[2] À la suite de la dénonciation écrite du Bénéficiaire à l'Administrateur de divers défauts de construction allégués, le conciliateur de l'Administrateur, monsieur Normand Pitre, a inspecté ce bâtiment le 20 avril 2010. Il a ensuite rendu une décision datée du 2 juin 2010.

[3] Dans sa décision, monsieur Pitre a rejeté pour diverses raisons chacune des 13 réclamations du Bénéficiaire.

[4] À l'intérieur du délai prévu par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « *Règlement*<sup>1</sup> »), le Bénéficiaire porta toute la décision en arbitrage auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (ci-après « *CCAC* »).

[5] Après un échange de correspondance entre l'Administrateur, le Bénéficiaire et l'arbitre soussigné (ci-après « *le tribunal arbitral* ») une audience préliminaire a eu lieu le 2 septembre 2010. Elle a été suivie d'une audition au fond. Cette audition, qui s'est tenue au Palais de justice de Joliette, a été précédée d'une visite du bâtiment par le tribunal arbitral en compagnie du Bénéficiaire, de l'Administrateur, de leurs témoins respectifs et de M<sup>e</sup> Avelino De Andrade, le procureur de l'Administrateur.

[6] L'Entrepreneur n'a pas participé à l'audience préliminaire par voie téléphonique ni à l'audition au fond. Toute la correspondance que le tribunal arbitral lui a adressée par poste recommandée lui a été retournée car, selon le cachet postal de Poste Canada, l'Entrepreneur a déménagé sans laisser de nouvelle adresse.

Point n° 1. Joints placoplâtre (App. 630)

[7] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de sa demande d'arbitrage sur ce point.

Point n° 2. Planchers (App. 632)

[8] Dans sa décision, l'Administrateur a constaté que les planchers à l'appartement 632 étaient abîmés. Toutefois, il a rejeté la réclamation au motif que cette situation était, selon lui, présente lors de la réception du bâtiment mais n'a pas été dénoncée par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans l'année suivant la réception du bâtiment conformément à l'article 6.4.2.4 du texte de la garantie. Pour que l'Administrateur puisse reconnaître ce défaut, ajoute-t-il, il aurait fallu qu'il constitue un vice caché, ce qui n'est pas le cas.

**Preuve du Bénéficiaire**

[9] Selon le Bénéficiaire, monsieur Christian Maari, il s'agit d'un plancher flottant en bois, verni à l'usine.

[10] Il réfère à des égratignures très fines qui sont visibles sur le plancher à différents endroits du logement.

[11] Il déclare qu'il a personnellement constaté ce problème pour la première fois vers le mois de juin 2008. Depuis ce temps, il a observé une détérioration du plancher de cet appartement chaque fois qu'il le visite. Lors de la visite, le matin précédant l'audition, il a constaté que l'état du plancher s'était encore détérioré.

[12] Le locataire actuel de ce logement ne porte pas de souliers à l'intérieur et ses deux chats sont dégriffés. Monsieur Maari témoigne qu'il a pris possession du bâtiment en juillet 2007 et que le premier locataire de ce bâtiment a commencé à y habiter en août 2007.

[13] En juin 2008, il a informé l'Entrepreneur de l'état insatisfaisant du plancher et ce dernier lui a promis de le vérifier avec son sous-traitant.

[14] Il déclare qu'il a envoyé sa dénonciation écrite à l'Entrepreneur, mais pas à l'Administrateur, plusieurs fois avant de l'envoyer à l'Administrateur.

[15] Il a été informé par le gérant du chantier de l'Entrepreneur, monsieur J.F. Malo, que la cause des égratignures sur le plancher était la piètre qualité du vernis. Selon le témoin, ceci était nié par le fournisseur du plancher du nom de Club Planchers qui apparemment a fait faillite. Ce dernier blâmait plutôt les ouvriers de l'installateur du plancher pour les égratignures, lesquelles selon lui, étaient survenues lors de son installation.

[16] Le témoin a envoyé sa dénonciation écrite à l'Administrateur pour la première fois le 29 janvier 2010 par télécopieur. Par contre, en contre-

interrogatoire, il affirme que sa première dénonciation écrite de ce problème à l'Administrateur, eut lieu en février 2010.

### **Preuve de l'Administrateur**

[17] Monsieur Normand Pitre, l'auteur de la décision de l'Administrateur, témoigne que le Bénéficiaire lui a déclaré que le plancher était déjà égratigné lorsqu'il a pris possession du bâtiment (le témoin ne spécifie pas la date de cette prise de possession). Il n'est pas capable d'évaluer le degré de détérioration du plancher entre la date de son inspection du 20 avril 2010 et sa visite le matin de l'audition (le 1<sup>er</sup> novembre 2010).

[18] Selon lui, la cause des égratignures est l'usage du plancher par les occupants du logement. Elles pourraient aussi être causées par les installateurs.

[19] Il est catégorique dans son affirmation que la cause du problème n'est pas une mauvaise qualité du vernis.

[20] Il ne peut expliquer pourquoi les planchers dans les autres logements ne sont pas égratignés au même degré que dans l'unité 632.

### **Prétention du Bénéficiaire**

[21] Le Bénéficiaire ne soumet aucun argument particulier concernant ce point.

[22] Selon le procureur de l'Administrateur, malgré le témoignage de monsieur Christian Maari (le Bénéficiaire) à l'effet qu'il a pris possession du bâtiment en juillet 2007, il reconnaît que la réception du bâtiment a plutôt eu lieu le 31 juillet 2008 tel que mentionné dans la décision de l'Administrateur du 2 juin 2010.

[23] Selon ce procureur, la dénonciation écrite de cette réclamation par le Bénéficiaire à l'Administrateur a eu lieu le 22 février 2010 (plutôt que le 29 janvier 2010 selon le témoignage du Bénéficiaire).

[24] Il soumet que le délai de dénonciation entre la découverte du problème par le Bénéficiaire (juin 2008) et la dénonciation écrite à l'Administrateur (22 février 2010) excède le délai de 6 mois prévu par le contrat de garantie et le *Règlement*.

[25] Finalement, il déclare que le problème des égratignures du plancher n'est pas suffisamment grave pour être qualifié de vice caché.

### **Analyse et décision**

[26] Le tribunal constate que le Bénéficiaire a possiblement commis une erreur en témoignant qu'il a pris possession du bâtiment en juillet 2007 et que le premier locataire a emménagé au logement 630 en août 2007. Selon son témoignage, il a constaté pour la première fois que le plancher au logement 630

était affecté d'un défaut en juin 2008, soit presque un an après la prise de possession du bâtiment.

[27] La raison pour laquelle le tribunal arbitral soulève la possibilité d'une erreur de monsieur Maari sur la question de ces dates découle principalement du contrat d'entreprise et contrat de garantie qui a été signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 15 mars 2008. Ce contrat stipulait que la terminaison des travaux de construction du bâtiment et sa réception par le Bénéficiaire étaient prévues pour le 15 juillet 2008. Ce même contrat porte le tampon de réception de l'Administrateur du 14 mai 2008. Aucune preuve n'a été soumise pour expliquer le décalage entre les dates mentionnées par le Bénéficiaire et celles du contrat de garantie. Y a-t-il une possibilité que le Bénéficiaire se soit trompé dans son témoignage concernant les événements qu'il a situés en 2007 et qui se seraient plutôt produits en 2008?

[28] Existe-t-il également une possibilité que la première constatation du problème par le Bénéficiaire qui, selon son témoignage, a eu lieu presque un an après l'emménagement du premier locataire au logement 630, ait eu lieu vers la fin de juin 2009 plutôt que vers la fin de juin 2008 (selon son témoignage)?

[29] Dans son analyse, le tribunal a considéré ces possibilités en plaçant la date de la découverte du problème par le Bénéficiaire soit à la fin de juin 2008 ou à la fin de juin 2009.

[30] En ce qui concerne la date de dénonciation du problème par écrit du Bénéficiaire à l'Administrateur, monsieur Maari a témoigné qu'elle a eu lieu le 29 janvier 2010. Ceci est presque conforme avec un courriel de madame Yvonne Paradis, (Adjointe aux réclamations chez l'Administrateur) en date du 4 février 2010 qu'elle a envoyé au Bénéficiaire. Dans ce courriel, elle mentionne la date du 1<sup>er</sup> février 2010 comme la date de la réception par l'Administrateur de la réclamation du Bénéficiaire. Après vérification, le tribunal constate que le 29 janvier 2010 était un vendredi et que le 1<sup>er</sup> février était le lundi suivant. C'est cette dernière date que le tribunal retient comme date de dénonciation.

[31] Selon l'analyse du tribunal arbitral, que la découverte du défaut du plancher par le Bénéficiaire ait eu lieu à la fin de juin 2008 ou à la fin de juin 2009, le délai maximal à partir de l'une ou l'autre de ces dates jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2010 (la dénonciation écrite par le Bénéficiaire à l'Administrateur) dépasse le délai maximal de 6 mois.

[32] Ce délai maximal de six mois s'applique peu importe que le défaut allégué du plancher soit qualifié de malfaçon non apparente lors de la réception du bâtiment, ou de vice caché aux termes du contrat de garantie<sup>2</sup> ou du *Règlement*<sup>3</sup>.

[33] Pour ces raisons, le tribunal arbitral ne peut accueillir la demande du Bénéficiaire relativement à ce point.

Point n° 3 – Moustiquaires (App.632)

[34] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

Point n° 4 – Comptoirs de cuisine (App.632)

[35] Dans sa décision, l'Administrateur écrit que le Bénéficiaire lui a mentionné « *que les comptoirs de cuisine ont été mal mesurés ou mal coupés puisque ces derniers ne sont pas en excédant des cabinets du bas* »

[36] Lors de son inspection, l'Administrateur (soit monsieur Normand Pitre) a constaté la situation. Toutefois, il a statué qu'elle n'est pas couverte par le plan de garantie. Selon lui, elle était décelable lors de la réception du bâtiment et aurait dû être dénoncée à cette date ou, subsidiairement (si elle n'était pas apparente lors de la réception du bâtiment) dans l'année suivant la réception du bâtiment. Dans les faits, il n'y a pas eu de dénonciation écrite de la part du Bénéficiaire ni lors de la réception du bâtiment (qui serait requise s'il s'agissait d'une malfaçon apparente) ou dans l'année qui suit la réception (s'il s'agissait d'une malfaçon non apparente lors de la réception du bâtiment).

**Preuve du Bénéficiaire**

[37] Monsieur Christian Maari, le Bénéficiaire, témoigne que les placards se trouvant sous les comptoirs de la cuisine de l'appartement 632 sont trop profonds par rapport aux comptoirs de la cuisine qui sont d'une profondeur standard. Selon lui, ces placards mesurent 24 pouces et  $\frac{3}{4}$  plutôt que 24 pouces, ce qui représente une profondeur excédentaire de  $\frac{3}{4}$  de pouce.

[38] En contre-interrogatoire, il reconnaît qu'il a constaté ce problème au printemps 2008 ou à la fin de l'été 2008. Il reconnaît également qu'il l'a dénoncé par écrit à l'Administrateur en février 2010.

**Preuve de l'Administrateur**

[39] Témoignant pour l'Administrateur, monsieur Normand Pitre admet que l'écart entre la largeur des comptoirs et la profondeur des cabinets ne respecte pas les règles de l'art. Toutefois, selon lui, il n'y a pas de norme dans l'industrie gouvernant la profondeur des placards. Selon lui, il ne s'agit pas d'un vice caché mais plutôt d'une malfaçon apparente.

**Prétentions**

[40] Le Bénéficiaire n'a soumis aucun argument relativement au point 4. l'Administrateur, pour sa part, réitère le témoignage de monsieur Pitre à l'effet qu'il s'agit d'une malfaçon apparente.

[41] Étant donné que l'Administrateur reconnaît que la réception du bâtiment a eu lieu le 31 juillet 2008 et que le Bénéficiaire a dénoncé le problème seulement

le 1<sup>er</sup> février 2010, selon l'Administrateur le délai maximal de 6 mois entre la découverte et la dénonciation écrite à l'Administrateur est dépassé.

### **Analyse et décision**

[42] Pour être couvert par le Plan de garantie de l'Administrateur, le défaut affectant les placards de cuisine en dessous des comptoirs doit être couvert par les dispositions un des paragraphes 10(1), 10(2), 10(3) ou 10(4) du *Règlement* ou par des dispositions semblables qui se trouvent dans le contrat de garantie. Théoriquement, un défaut pourrait être aussi couvert par le paragraphe 10(5) du *Règlement* qui traite des vices majeurs au sens de l'article 2118 du Code civil – mais dans cette cause aucune preuve ni argument n'ont été présentés qu'il pourrait s'agir d'un tel vice.

[43] Les quatre premiers paragraphes de l'article 10 du *Règlement* se lisent comme suit :

*«10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :*

*(1) Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*(2) La réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*(3) La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*

*(4) La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil. »*

[44] D'après les 4 premiers paragraphes de l'article 10 du *Règlement* cité ci-haut, il s'ensuit que pour convaincre le tribunal de modifier la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire devrait démontrer soit qu'il a dénoncé par écrit le problème des placards lors de la réception du bâtiment (le 31 juillet 2008) ou dans les 3 jours qui ont suivi cette réception selon les paragraphes 10(1) ou 10(2) du *Règlement* cités ci-haut, ou qu'il les a dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable n'excédant pas 6 mois de la découverte de ce problème selon les paragraphes 10(3) ou 10(4) du *Règlement*.

[45] Le Bénéficiaire n'a pas réussi à se décharger de son fardeau de preuve. La preuve devant le tribunal arbitral est à l'effet que sa dénonciation écrite à l'Administrateur de ce problème a eu lieu seulement en février 2010, ce qui ne correspond pas à la date de la réception du bâtiment (pour l'application du paragraphe 10(1) ou 10(2) du *Règlement*) et qui excède largement le délai raisonnable maximal de 6 mois requis dans le cas des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et aux vices cachés (pour l'application du paragraphe 10(3) ou 10(4) du *Règlement*).

[46] Conséquemment, le tribunal ne peut que conclure que le problème des placards de cuisine de l'unité n° 632 du bâtiment n'est pas couvert par le plan de garantie de l'Administrateur.

*Point n° 5 – Rampe d'escalier (appartement 634)*

[47] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

*Point n° 6 – Joint de baignoire (appartement 634)*

[48] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

*Point n° 7 – Fenêtre avant (appartement 636)*

[49] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

*Point n° 8 – Joint de scellant extérieur*

[50] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

*Point n° 9 – Espacement entre la brique et le soffite*

***Preuve du Bénéficiaire***

[51] Le Bénéficiaire, monsieur Maari, a témoigné qu'au mois d'août 2009, des locataires (monsieur Blais et madame Vachon) lui ont indiqué qu'il existait un ou plusieurs espaces entre le mur de briques de la façade du bâtiment et le soffite du toit par lesquels des abeilles allaient et venaient. À cause de ces abeilles, ils n'ont pu utiliser le balcon de leur logement pendant au moins deux mois en 2009.

[52] En contre-interrogatoire, le témoin a déclaré qu'il n'a pas retenu les services d'un exterminateur pour pallier au problème car il s'est débarrassé des abeilles par ses propres moyens.

[53] En 2010, il n'a pas reçu de plainte au sujet de ces abeilles de la part des occupants du bâtiment.

[54] Le deuxième témoin du Bénéficiaire, madame Christine Maari qui est aussi sa mère, a déclaré qu'elle a utilisé une « trappe d'abeilles » qu'elle a achetée, pour pallier à ce problème.

### **Preuve de l'Administrateur**

[55] Le témoin de l'Administrateur, monsieur Normand Pitre opina qu'il n'y a pas de norme pour calculer l'espace toléré entre un mur de pierres ou de briques et une moulure installée contre ce mur et qui longe le soffite de débord du toit.

[56] Selon lui, dans ce dossier, l'existence de cet espace ne peut être qualifié de vice caché mais pourrait, peut-être, constituer une malfaçon.

### **Prétentions des parties**

[57] Le Bénéficiaire n'a pas présenté d'argument sur ce point.

[58] Selon l'Administrateur, le Bénéficiaire n'a pas prouvé l'existence d'une malfaçon ou d'un vice.

[59] De plus, selon l'Administrateur, le Bénéficiaire n'a pas recouru aux services d'un exterminateur et il a lui-même corrigé le problème des abeilles.

### **Analyse et décision**

[60] Lors de la visite des lieux le matin de l'audition, l'arbitre a pu constater avec l'aide des deux occupants du bâtiment, l'existence d'au moins un trou ou espace libre entre la moulure de soffite du toit et le mur (côté gauche de la façade) par lequel les abeilles auraient pu pénétrer à l'intérieur du soffite..

[61] Le tribunal note que le problème des abeilles qui a été corrigé par le Bénéficiaire, au moins temporairement, et qu'il ne s'est pas reproduit en 2010, ne peut être considéré comme une mesure corrective du défaut de construction allégué.

[62] Le tribunal arbitral doit décider si le ou les trous entre le mur et le soffite du toit constituait un défaut de construction couvert par le plan de garantie.

[63] Selon la preuve, il pourrait s'agir d'une malfaçon apparente au moment de la réception du bâtiment ou d'une malfaçon non apparente lors de cette réception. Il ne peut s'agir d'un vice caché.

[64] S'il s'agit d'une malfaçon apparente lors de la réception du bâtiment, le paragraphe 10(2) du *Règlement* (voir le paragraphe 43 ci-haut) prescrit qu'elle aurait dû être dénoncée par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 31 juillet 2008 ou au cours des 3 jours qui suivent pour qu'elle soit couverte par la garantie. Le Bénéficiaire n'a pas fait cette preuve.

[65] Dans le cas d'une malfaçon non apparente au moment de la réception du bâtiment établie au 31 juillet 2008, le paragraphe 10(3) du *Règlement* exige que la découverte de ce problème aurait dû avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2009. Pour calculer ce délai, le tribunal arbitral utilise la même méthode que celle prescrite par les articles 7 et 8 du Code de procédure civile du Québec pour les fins dudit code à savoir, que le jour qui marque le point de départ d'un délai n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est à moins qu'il tombe un jour non juridique auquel cas la chose peut être valablement faite le premier jour juridique qui suit.

[66] Selon cette méthode de calcul, le délai d'un an pour la découverte d'une malfaçon non apparente a expiré le 31 juillet 2009.

[67] Étant donné que selon la preuve, ce problème a été découvert en août 2009, le tribunal arbitral conclut qu'il n'est pas couvert par la garantie. Le tribunal arbitral ajoute que la question de la possibilité du prolongement de ce délai n'a pas été débattue devant lui.

Point n° 10 – Terre noire et tourbe

[68] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

Point n° 11 – Garages (4)

[69] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

Point n° 12 – Colonne extérieure avant

[70] Lors de l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

Point n° 13 – Travaux dans l'entretail

[71] Il s'agit ici d'une demande de remboursement de la part du Bénéficiaire pour des travaux correctifs principalement dans l'entretail du bâtiment qu'il a fait faire par son propre entrepreneur, Construction A.L.P. inc. suite à des dégâts d'eau.

[72] Dans sa décision, l'Administrateur a constaté les travaux correctifs. Il a rejeté la demande de remboursement en s'appuyant sur l'article 6.7.3 du contrat de garantie qui exclut expressément de la garantie « *Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise*

*utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire. »*

### **Preuve du Bénéficiaire**

[73] Le Bénéficiaire a témoigné que vers les 17 et 18 février 2010, ses locataires des unités 632 et 636 se sont plaints de dégâts d'eau survenus près de l'échangeur d'air (unité 632) et dans la salle de bain (unité 636). Il déclare que le 22 février 2010, il a dénoncé ce problème par écrit à l'Administrateur. Ceci est confirmé par la copie du courriel qu'il a fait parvenir au tribunal arbitral après l'audition. À l'avant dernier paragraphe de ce courriel, il a écrit ceci : « *Tel que discuté avec vous, une personne indépendante ira constater s'il y a urgence de sorte à limiter les travaux ultérieurs* ».

[74] Conformément aux instructions de madame Paradis du bureau de l'Administrateur, le 22 février 2010, il a laissé un message téléphonique à monsieur Normand Pitre, inspecteur et conciliateur de l'Administrateur. Le lendemain, soit le 23 février 2010, madame Paradis a écrit ceci au témoin :

*« Bonjour Monsieur Maari,*

*J'ai transféré votre message à monsieur Pitre. Il est sur la route aujourd'hui et sera de retour à son bureau demain.*

*Merci pour votre obligeance,*

*Yvonny Paradis, Adjointe aux réclamations ».*

Le témoin déclare que c'est seulement vers la fin de mars 2010 que monsieur Pitre a répondu à son message téléphonique.

[75] Le témoin décrit le dégât comme suit : Dans la salle de bain de l'unité 636, le placoplâtre gondolait. De plus, les locataires se plaignaient des gouttes d'eau qui tombaient à l'intérieur du mur. Dans l'unité 632, des gouttes tombaient du tuyau de l'échangeur d'air qui se trouvait dans la salle de lavage.

[76] Le 24 ou le 25 février 2010, le témoin a demandé à un entrepreneur local qui jouissait d'une bonne réputation, soit monsieur Patrice Perreault de la Compagnie Construction A.L.P. inc., de venir inspecter les lieux et, le cas échéant, de lui faire des recommandations relatives aux réparations. Vers la fin de février et le début de mars 2010, cet entrepreneur local, Monsieur Perreault est venu inspecter les bâtiments et a procédé à certains travaux correctifs.

*Témoin – Monsieur Patrice Perreault*

[77] Monsieur Patrice Perreault de la compagnie Construction A.L.P. inc. témoigne également quant aux dégâts d'eau qu'il a constatés lors de sa visite des lieux. La laine entourant le tuyau de l'échangeur d'air était imbibée d'eau. La sortie du tuyau de l'échangeur d'air se terminait à l'intérieur de l'entretoit plutôt

qu'à l'extérieur et ce tuyau avait une pente négative. Il a également constaté que d'autres tuyaux de ventilation dans l'entretroit étaient mal isolés et mal inclinés.

[78] Selon le témoin, des réparations devaient être effectuées de façon urgente pour éviter d'autres infiltrations. Selon lui, les infiltrations étaient dues à la condensation.

[79] Pour pallier au problème de condensation, il a fait divers travaux principalement, mais pas exclusivement, dans l'entretroit du bâtiment. Il spécifie qu'il n'a pas fait de travaux d'isolation de l'entretroit lui-même.

[80] En contre-interrogatoire, il a déclaré qu'il ne voyait pas comment il pouvait effectuer seulement des travaux de réparation compensatoires causés par les dégâts d'eau sans faire de réparations globales pour éliminer leur cause.

[81] Il déclare qu'en arrêtant le ventilateur, le problème de condensation ne serait pas évité car l'air continuerait d'être aspiré.

[82] Il explique certaines réparations sur les 2 factures de Construction A.L..P. inc. Il déclare qu'un premier travail de réparation mentionné sur sa facture du 2 mars 2010 (pièce B-1 en liasse) n'était pas urgent, soit le travail d'isolation de la trappe du grenier, et que le 2<sup>e</sup> travail de réparation, soit l'enlèvement d'un joint sur la colonne avant de l'unité 630, n'était pas relié au problème de condensation.

[83] Il spécifie que le travail d'isolation de la trappe du grenier a requis seulement quelque 10 minutes de travail. Il spécifie également que la réparation consistant à enlever le joint sur la colonne de l'unité 630, a également requis un temps très minime (mais non spécifié).

[84] En ce qui concerne la 2<sup>e</sup> facture du 5 mars 2010 de Construction A.L.P. inc. (pièce B-1 en liasse) démontrant trois travaux qui ont requis 3 heures de travail totalisant 180 \$ et du matériel dont le coût était de 38,60 \$, le témoin déclare que tous ces travaux étaient nécessaires et urgents.

### **Preuve de l'Administrateur**

[85] Selon le conciliateur Normand Pitre, le Bénéficiaire aurait dû faire des travaux de nature compensatoire pour éviter que la condensation se produise, en fermant l'échangeur d'air. Une telle manœuvre aurait eu peu d'impacts sur le locataire. Il déclare que l'obligation pour un propriétaire immobilier d'avoir un échangeur d'air varie selon les municipalités. En contre-interrogatoire, il reconnaît qu'à Joliette, les échangeurs d'air sont requis.

[86] Lors de sa visite d'inspection du 20 avril 2010, il n'a pas constaté de problème avec les échangeurs d'air du bâtiment car les travaux correctifs avaient déjà été faits avant sa visite d'inspection.

### **Prétentions des parties**

[87] Le Bénéficiaire plaide que tous les travaux décrits sur la facture du 2 mars 2010 de Construction A.L.P. inc. concernant le bâtiment étaient nécessaires et urgents sauf deux exceptions, soit les travaux d'isolation de la trappe du grenier et l'enlèvement d'un joint sur la colonne avant de l'unité 630. Il demande le remboursement pour tous ces travaux, sauf ces deux exceptions. Il mentionne qu'il était obligé de faire faire ces travaux par son propre entrepreneur plutôt que par l'Administrateur car le représentant de ce dernier, monsieur Normand Pitre a répondu à son courriel de dénonciation du 22 février 2010 et à son message téléphonique du même jour seulement quelques semaines plus tard. Son propre entrepreneur lui a mentionné que les travaux devaient être faits car les dégâts pourraient s'aggraver avec les changements de température extérieure.

[88] L'Administrateur rappelle que son inspecteur-conciliateur, monsieur Normand Pitre, n'a pu constater personnellement les problèmes de condensation car les travaux correctifs avaient déjà été effectués lors de sa visite.

[89] Il ne conteste pas l'existence de « certaines déficiences ». Parmi tous les travaux décrits sur la facture de Construction A.L.P. inc. datée du 2 mars 2010, il reconnaît seulement trois d'entre eux comme urgents. Ces trois travaux sont décrits sur cette facture comme suit : « *Isoler aux 2 logements du haut les fans de poêle et fan (sic) de salle de bain; placer coupe-vapeur autour du tuyau de l'échangeur d'air au (sic) 632 et 634; refaire l'isolation autour du tuyau de l'échangeur d'air aux 632 et 634.* » Sur un montant total de 930 \$ représentant le coût de la main-d'œuvre relativement aux travaux dans ce bâtiment, il serait prêt à payer 500 \$. Il ne mentionne pas quelle portion d'un montant totalisant 487,95 \$ pour le matériel sur cette facture, il serait prêt à payer. Ce matériel a servi aux réparations non seulement au bâtiment décrit dans cette décision, mais aussi à celles à un autre bâtiment appartenant au Bénéficiaire et construit par le même Entrepreneur sur la rue Saint-Thomas à Joliette. En ce qui concerne le travail décrit sur la 2<sup>e</sup> facture de Construction A.L.P. inc. du 5 mars 2010 qui réfère à 3 heures de main d'œuvre (à 60 \$ l'heure) pour un total de 180 \$, il serait prêt à payer 60 \$ correspondant à 1 heure de main d'œuvre.

### **Analyse et décision**

[90] Malgré le motif invoqué par l'Administrateur dans sa décision pour rejeter cette réclamation, la question qui a été débattue lors de l'arbitrage n'y était pas reliée. Devant le tribunal arbitral, les parties ont débattu plutôt celle à savoir si les travaux correctifs dont le remboursement était demandé par le Bénéficiaire pouvaient être qualifiés de travaux nécessaires et urgents.

[91] Le pouvoir de l'Administrateur et, lors de la procédure d'arbitrage, du tribunal arbitral, d'ordonner le remboursement au Bénéficiaire du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes est prévu au paragraphe 5 de l'article 18 du *Règlement* qui se lit comme suit :

*«18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :*

*(5) Dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »*

[92] L'article 6.9.7 du contrat de garantie entre le Bénéficiaire et l'Administrateur contient des dispositions semblables à celles de l'article 18(5) cité ci-haut.

[93] La preuve présentée devant le tribunal arbitral par le Bénéficiaire était suffisamment convaincante pour que le tribunal puisse conclure que tous les travaux effectués par Construction A.L.P. inc. concernant le bâtiment précité et détaillés sur ses 2 factures du 2 mars 2010 et du 5 mars 2010 (pièce B-1 en liasse) puissent être qualifiés de nécessaires et urgentes, à l'exception des travaux d'isolation de la trappe du grenier et ceux d'enlèvement d'un joint sur la colonne avant au 630.

[94] Quelle est la valeur de ces deux travaux exclus? Monsieur Patrice Perreault a témoigné que le premier travail a requis quelque 10 minutes de temps de main d'œuvre tandis que le deuxième travail correctif nécessitait un temps minime, qu'il n'a pas précisé. Pour ces deux travaux, le tribunal arbitral considère qu'une heure de main d'œuvre au taux de 60 \$ de l'heure devrait être enlevée du coût total de 930 \$ de la main d'œuvre pour les travaux dans le bâtiment précité. En ce qui concerne le matériel requis pour ces deux travaux exclus, aucune preuve n'a été soumise par le Bénéficiaire ou par l'Administrateur. Conséquemment, le tribunal estime que le travail d'isolation de la trappe du grenier aurait nécessité un ballot de laine R-28 dont le coût est de 4,82 \$ le ballot selon la facture du 5 mars 2010 de Construction A.L.P. inc. (pièce B-1 en liasse).

[95] Voici comment le remboursement du Bénéficiaire pour les réparations effectuées au bâtiment sur la rue Paul-Émile-Savignac à Joliette est calculé par le tribunal arbitral:

a) Facture du 2 mars 2010 de Construction A.L.P. inc.

Main d'œuvre :	870,00 \$ +TPS & TVQ
Matériel :	211,20 \$ + TPS & TVQ
	(483,13 \$ X 870 \$/2010 \$= 211,20 \$

b) Facture du 5 mars 2010 de Construction A.L.P. inc.

Main d'œuvre et matériel : 94,62 \$ + TPS & TVQ  
(218,60 X 870 \$/ 2010 \$ = 94,62 \$

[96] Vu cette conclusion du tribunal, il n'est pas nécessaire pour le tribunal d'analyser les autres prétentions de l'Administrateur sur ce point.

### **Conclusions supplémentaires**

[97] La Loi sur le bâtiment<sup>4</sup> ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties, elle est finale et sans appel.

[98] Les articles 37 et 123 du *Règlement* prévoient que lorsque le demandeur est le Bénéficiaire, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur à moins que le Bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[99] Dans ce dossier, le Bénéficiaire a obtenu gain de cause sur un des aspects de sa réclamation.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :**

**CONSTATE** le désistement du Bénéficiaire de sa demande d'arbitrage relativement aux points de réclamation décrits à la décision de l'Administrateur du 2 juin 2010, comme ceci:

1. Joints placoplâtre (app. 630);
3. Moustiquaires (app. 632);
5. Rampe d'escalier (app. 634);
6. Joint de baignoire (app. 634);
7. Fenêtre avant (app. 636);
8. Joint de scellant extérieur;
10. Terre noire et tourbe;
11. Garages (4);
12. Colonne extérieure avant.

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relativement au point n° 2. « Planchers (app. 632) »;

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relativement au point n° 4. – « Comptoir de cuisine (app. 632) »;

#

**ACCUEILLE** partiellement la demande de remboursement du Bénéficiaire du coût de certaines réparations conservatoire nécessaires et urgentes relativement au point n° 13. « Travaux dans l'entresol » de la décision précitée de l'Administrateur, et

**ORDONNE** à l'Entrepreneur et à son défaut à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire le ou avant le 31 mars 2011 le montant de 870 \$ du coût de main d'œuvre et 211,20 \$ du coût du matériel (plus la TPS et la TVQ) sur ces 2 montants) pour les travaux effectués sur le bâtiment du Bénéficiaire situé au 630, 632, 634 et 636 rue Paul-Émile Savignac à Joliette selon la facture de Construction A.L.P. inc. du 2 mars 2010 ET 94,62 \$ du coût pour le matériel et la main d'œuvre (plus la TPS et la TVQ) selon la facture du même entrepreneur datée du 5 mars 2010 relativement aux réparations du même bâtiment.

**DÉCLARE** que les coûts de cet arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 21 février 2011

---

**M<sup>e</sup> ALBERT ZOLTOWSKI**  
Arbitre / CCAC

---

<sup>1</sup> R.Q. c. B-1.1 r.o.2

<sup>2</sup> Article 6.4.2.3, Malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et Article 6.4.2.4 pour les vices cachés selon le contrat de garantie entre le Bénéficiaire et l'Administrateur.

<sup>3</sup> Paragraphe 10(3) pour les malfaçons existantes et non apparentes et le paragraphe 10(4) pour les vices cachés du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, R.Q. c. B-1.1 r.o.2

<sup>4</sup> L.R.Q. c.B-1.1